

Dreht sich bald nicht nur die Erde, sondern drehen sich auch die Häuser? Werden Dachwohnungen vom teuersten Objekt zu Lardenhütern, weil die Hitze in ihnen nicht auszuhalten sind? Sind Wohnungen mit Gasheizung bald nicht mehr zu vermieten, weil Mieter die hohen Energiekosten nicht zahlen können? Um diese durchaus provokanten Fragen ging es bei einer Veranstaltung, zu der die Hypo Tirol Bank in ihre Wiener Niederlassung in der Tegetthoffstraße eingeladen hatte. „Der Green Deal als Gamechanger?“, so das Thema des Abends.

GREEN DEAL ALS GAMECHANGER. Die Frage war schnell beantwortet, das Fragezeichen rasch verschwunden. „Ja, ESG ist ein Gamechanger für die gesamte Immobilienbranche“, betonte Christoph Fida, Geschäftsführer und Partner bei KPMG Real Estate Advisory, gleich zu Beginn seines Impulsvortrages. Neben Fida hatte Christian Jäger, Leiter der Wiener Niederlassung, mit Michael Hecht, Experte für Immobilienprojektentwicklung bei fwp Rechtsanwälte, dem Ziviltechniker und Planer Ronald Mischek sowie Thomas Belazzi, Geschäftsführer des auf Umwelt- und Gesundheitsthemen speziali-

sierten Ingenieurbüros bauXund, weitere hochkarätige Experten zu dem Abend eingeladen.

Für Christian Jäger und die Hypo Tirol Bank sind solche Informationsveranstaltungen Teil eines modernen Verständnisses von Banking. „Wir sehen es als unsere Aufgabe, unsere Kundinnen und Kunden frühzeitig über relevante aktuelle Entwicklungen und Trends zu informieren“, so Jäger. Dass diese Einstellung großen Anklang findet, zeigte der Andrang an diesem Abend.

Und dass Klimaschutz und ESG-Kriterien, also die Ausrichtung an Umwelt- und sozialen Aspekten sowie einer ver-

Guter Service: Die HYPO TIROL BANK denkt über traditionelle Bankdienstleistungen hinaus und bietet Kundinnen und Kunden Informationen zu zukunftsweisenden Themen aus erster Hand. Im Fokus dieses Mal: warum sich Immobilienbesitzer mit dem Thema ESG beschäftigen sollten.



EXPERTENRUNDE. Thomas Belazzi, Planer Ronald Mischek, Gastgeber Christian Jäger, KPMG-Experte Christoph Fida, Anwalt Michael Hecht und Mario Zangerl (Hypo Tirol Bank), v. l.



NACHGEFRAGT. Markus Binder (links), Leiter Private Banking der Hypo Tirol Bank, im Gespräch mit Wirtschaftsprüfer Martin Bernardini.



NACHGEBÖHRT. Die KPMG-Experten Philip Ginhör (links) und Christoph Fida vertiefen das Thema ESG und Immobilien.

antwortungsvollen Unternehmensführung, relevante und aktuelle Thema mit hoher Bedeutung für die Immobilienbranche sind, daran ließ Experte Fida keinen Zweifel. Druck gleich von mehreren Ecken: zum einen von der Gesellschaft, die die Verantwortung der Immobilienwirtschaft für ihren großen Anteil an den CO₂-Emissionen einmahnt. Dazu kommt der Kapitalmarkt, der sich bei Investitionen immer stärker an ESG-Kriterien orientiert, sowie drittens die EU mit neuen Regularien wie eben der Taxonomie, die sukzessive in Kraft tritt. Christian Jäger: „Aufgrund von Klimawandel und Zinswende steht die Branche vor einem großen Umbruch.“

Die Folgen sind schon jetzt deutlich spürbar. „Die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden der Energieklasse A steigt deutlich an“, so Christoph Fida, „die Erfüllung von ESG-Kriterien wird in Zukunft zunehmend signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert haben.“ Sein Fazit: „Nicht zu handeln, wäre fatal.“

Doch das ist in vielen Fällen leichter gesagt als getan. Vor allem die Sanierung von Bestandsgebäuden gleicht einem Hindernislauf – mit der Besonderheit, dass viele Hindernisse vorher nicht be-

kannt sind und plötzlich aus dem Nichts auftauchen. So berichteten mehrere im Publikum vertretene Bauträger und Immobilienentwickler von unklaren Rahmenbedingungen, etwa bezüglich unsicherer Förderzusagen ohne Rechtsverbindlichkeit und eines möglichen Fernwärmeanschlusses.

PORTFOLIOCHECK ANGESAGT. Experte Mischek rät als ersten Schritt zu einem Portfoliocheck: Wo wird noch mit Gas

geheizt, wie sind die Alternativen? Gibt es ausreichend Stromanschlüsse in der Garage zum Aufladen von E-Autos? Ein wichtiger Insidertipp von Ronald Mischek: „Sichern Sie sich rechtzeitig bei ihrem Versorger ausreichend Stromkapazitäten.“

Rechtsanwalt Michael Hecht wies noch auf ganz andere Konsequenzen hin: „Es ist absehbar, dass für öffentliche Aufträge nur noch Unternehmen in Frage kommen, die die ESG-Kriterien erfüllen.“ Offen sei auch noch, inwieweit der Bestandsschutz immer gelte und ob nicht nachträgliche Auflagen drohen. Und er mahnt zur Vorsicht: In den aktuellen Verkehrswertgutachten seien Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte noch kaum berücksichtigt, was an der aktuellen Entwicklung vorbeigehe. Ronald Mischek kann das nur bestätigen: „Wohnungen mit Gasanschluss sind kaum noch zu verkaufen.“

Die Botschaft des Podiums ans Publikum: Sorgfältig nachrechnen. Wo muss was investiert werden? Lassen sich diese Investitionen bei dem konkreten Objekt auch zurückverdienen? Lautet die Antwort Nein, sollte über einen Verkauf nachgedacht werden. „Und das eher früher als später“, so Christoph Fida. Denn ▶

Immobilien und Green Bond

➔ **NACHHALTIGES BAUEN und das Sanieren bestehender Gebäude gehören zu den größten Hebeln für die Klimawende. Für die Finanzierung solcher Projekte hat die Hypo Tirol Bank gerade einen Covered Green Bond über 300 Millionen Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Die Mittel sind zweckgebunden für die Finanzierung von nachhaltigem Wohnbau. Die Hypo Tirol Bank ist eine Universalbank mit starkem Fokus auf individuelle Betreuung. Schwerpunkt der Wiener Niederlassung sind Private Banking und Immobilienfinanzierungen für Firmenkunden. Die Bilanzsumme des Instituts beträgt 8,6 Milliarden Euro, die Kernkapitalquote liegt bei 16,7 Prozent. Beschäftigt werden 479 Mitarbeitende.**

Weitere Informationen unter:
www.hypotirol.com/wien
www.hypotirol.com/privatebanking



ANGESAGT. Die einladende offene Architektur der Wiener Niederlassung der Hypo Tirol Bank fand bei den Gästen großen Anklang.



ANGEREGT. Die vielfältigen Aspekte der Expertenstatements sorgten bei den Gästen für lebhaftes Diskussions.



DIRIGENT. Gastgeber Christian Jäger, Leiter der Wiener Niederlassung der Hypo Tirol Bank, führte Referenten und Publikum durch den Abend.



IMMO-TALK. Michael Hecht, Christoph Fida und Christian Jäger (von links) diskutieren die Folgen der EU-Taxonomie.



VIELE THEMEN. Carina Vedovelli und Clemens Wernndl im Gespräch über die Entwicklungen am Immobilienmarkt.

„LEBENSWELT DER KUNDEN MITDENKEN“

CHRISTIAN JÄGER über gelebten Kundenservice der Hypo Tirol Bank.

TREND: Warum veranstaltet die Hypo Tirol Bank in Wien einen Abend zur EU-Taxonomie?

CHRISTIAN JÄGER: Wir streben danach, Banking zeitgemäß zu gestalten und unsere Kundinnen und Kunden in wichtigen Belangen besonders nahe zu sein. Dazu gehört es, sie über aktuelle Entwicklungen und Trends frühzeitig zu informieren. Im Private Banking werden nachhaltige Investments ja schon seit Jahren stark nachgefragt, Tendenz stark steigend. Bei Immobilieninvestments spielten bis dato ESG-Kriterien jedoch oft nur eine untergeordnete Rolle. Und da die gewerbliche Immobilienfinanzierung neben dem Private Banking, einer unserer strategischen Schwerpunkte in Wien ist, war es naheliegend, rechtzeitig über diese Entwicklungen zu informieren.

Wie relevant ist die neue EU-Taxonomie für die Immobilienbranche?

Die Branche befindet sich durch die Zinswende und die Klimakrise in einem Umbruch. Nachhaltigkeitskriterien werden bei der Bewertung von Immobilien eine immer größere Rolle spielen. Gleichzeitig ist die kli-

magerechte Sanierung des Altbaubestandes eine gewaltige gesellschaftliche Herausforderung. Deshalb ist es uns ein so großes Anliegen, unsere Kundinnen und Kunden entsprechend zu informieren.

Was ist Ihr Fazit des Abends? Die Klimakrise wird sich nicht von alleine erledigen, es besteht Handlungsbedarf. Neue EU-Regularien wie die Taxonomie werden die Spielregeln am Immobilienmarkt verändern. Die Wirtschaft braucht verlässliche Rahmenbedingungen, um handeln zu können. Diese müssen bald gefunden werden. Und dafür braucht es sachliche Diskussionen und Kompromissbereitschaft. Ein weiteres Fazit ist, dass sich unser Konzept, als Bank-Partner die gesamte Lebenswelt unserer Kunden mitzudenken, absolut bewährt hat. Das war an dem großen Interesse an der Veranstaltung deutlich zu spüren. Was mich zusätzlich freut: Unser offener, freundlicher Loungebereich eignet sich hervorragend für After-Work-Events. Wir sind stolz darauf, hier nicht nur eine Wohlfühlatmosphäre zu bieten, sondern auch Tiroler Gastfreundschaft, die von Herzen kommt.

► eines ist auch offensichtlich: Die Regeln und Auflagen werden immer strenger. „Die EU-Taxonomie sieht alle fünf Jahre eine Anpassung vor, und da sollte man nicht auf Lockerungen hoffen“, so bauXund-Geschäftsführer Thomas Belazzi.

GESELLSCHAFTLICHE ANSTRENGUNG.

Die Umrüstung von Tausenden Wohnungen weg vom Gas – alleine in Wien sind das über 200.000 –, der Ausbau des Fernwärmenetzes, Tiefenbohrungen zur Gewinnung von Erdwärme, all das wird gewaltige Investitionen brauchen. Allein die Stadt Wien kalkuliert mit zwei Milliarden Euro jährlich. „Das wird ein gesellschaftliches Thema“, ist Ronald Mischek überzeugt, „Mieter und Vermietern alleine wird man das nicht aufbürden können.“ Das Geld, so Mischek, sei jedenfalls vorhanden.

Der Ausblick in die Zukunft: Anwalt Michael Hecht erwartet im Zusammenhang mit dem Green Deal „härtere Auflagen und Gesetze, aber mit längeren Zeiträumen zur Umsetzung“. „Der Markt braucht Planbarkeit“, so Christoph Fida, „die vor uns stehenden Herausforderungen sind gewaltig. Ich bin aber optimistisch, dass die nächsten Jahre auch eine große Chance sind.“